

23.10.2025

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## Новый профстандарт по оценке квалификации сотрудников

Источник изображения: [freepik.com](https://www.freepik.com)

### Что изменилось?

Минтруд России опубликовал [Приказ от 08.08.2025 № 495н](#), призванный унифицировать требования к квалификации, знаниям и умениям персонала, выполняющего работы по обследованию и мониторингу технического состояния объектов капитального строительства.

### Новый профессиональный стандарт:

- устанавливает четкую иерархию специалистов с разделением по уровням квалификации и зонам ответственности;
- определяет перечень необходимых знаний и умений, а также полномочия для разных специальностей.

На основе данного профессионального стандарта удобно составлять должностные инструкции для различных специалистов, занимающихся оценкой технического состояния зданий и сооружений.

*Обращаем внимание, что требования к квалификации специалиста носят рекомендательный характер.*

### С чего начать подготовку к изменению с 01.03.26?

- Провести аудит действующих должностных инструкций и привести их в соответствие новому профстандарту.
- Организовать обучение и аттестацию ключевых специалистов.
- Внести соответствующие изменения в Положение об аттестации и в другие локальные нормативные акты.

## Рекомендуем также ознакомиться

Со справочным материалом [«Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий»](#), который поможет провести обучение сотрудников для соответствия положениям приказа.

Поиск в текстеПоказать панель

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

### Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий

[Требования к обучению и проверке знаний персонала](#)  
[Требования к аттестации персонала](#)  
[Периодичность обучения и аттестации персонала](#)  
[Документальное оформление аттестации персонала](#)  
[Квалификация и должностные инструкции персонала](#)

Для обеспечения надлежащей эксплуатации объектов персонал службы эксплуатации зданий должен обладать необходимыми профессиональными знаниями и навыками (ст.196, 219 Трудового кодекса РФ).

Отдельные виды работ по эксплуатации зданий и сооружений работники службы эксплуатации зданий выполняют только при условии прохождения специального обучения, проверки знаний или аттестации (абзац 4 ст.196 Трудового кодекса РФ).

Проведение отдельных видов работ по техническому обслуживанию зданий работниками службы эксплуатации, не обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, приводит к ошибкам в эксплуатации.

Последствия эксплуатационных ошибок являются:

- преждевременный физический износ оборудования инженерных систем и конструкций зданий;
- значительный материальный ущерб в результате техногенных аварий, катастроф и пожара;
- возникновение кризисных ситуаций, связанных с обеспечением безопасности персонала.

**В справке вы найдете информацию о:**

- категориях работников, задействованных в процессе эксплуатации зданий, для которых обязательно проведение профессиональной подготовки, повышения квалификации, проверки знаний (аттестации);

**Все ссылки ведут на документы в системах [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).**  
**Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем.**  
**Воспользуйтесь пробным доступом.**

## Вопрос-ответ



### Вопрос:

Какими нормативными документами необходимо руководствоваться при проведении планово-предупредительного ремонта зданий, сооружений, технологического оборудования?

Как рассчитать норму часа на проведение планово-предупредительных ремонтов технологического оборудования, зданий и сооружений?

### Ответ:

1. При проведении планово-предупредительного ремонта рекомендуем руководствоваться следующими документами:

- [Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»](#);
- [ВСН 58-88\(р\) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»](#);
- [СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»](#). Подлежит применению при эксплуатации и ремонте любого здания, кроме зданий опасных, технически сложных и линейных объектов;

- [ПОТ РО-14000-004-98](#) «Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений»;
- [Положением](#) о проведении планово-предупредительного ремонта и технической эксплуатации производственных зданий и сооружений предприятий промышленности строительных материалов, утвержденным Приказом Минстройматериалов СССР от 05.11.1979.

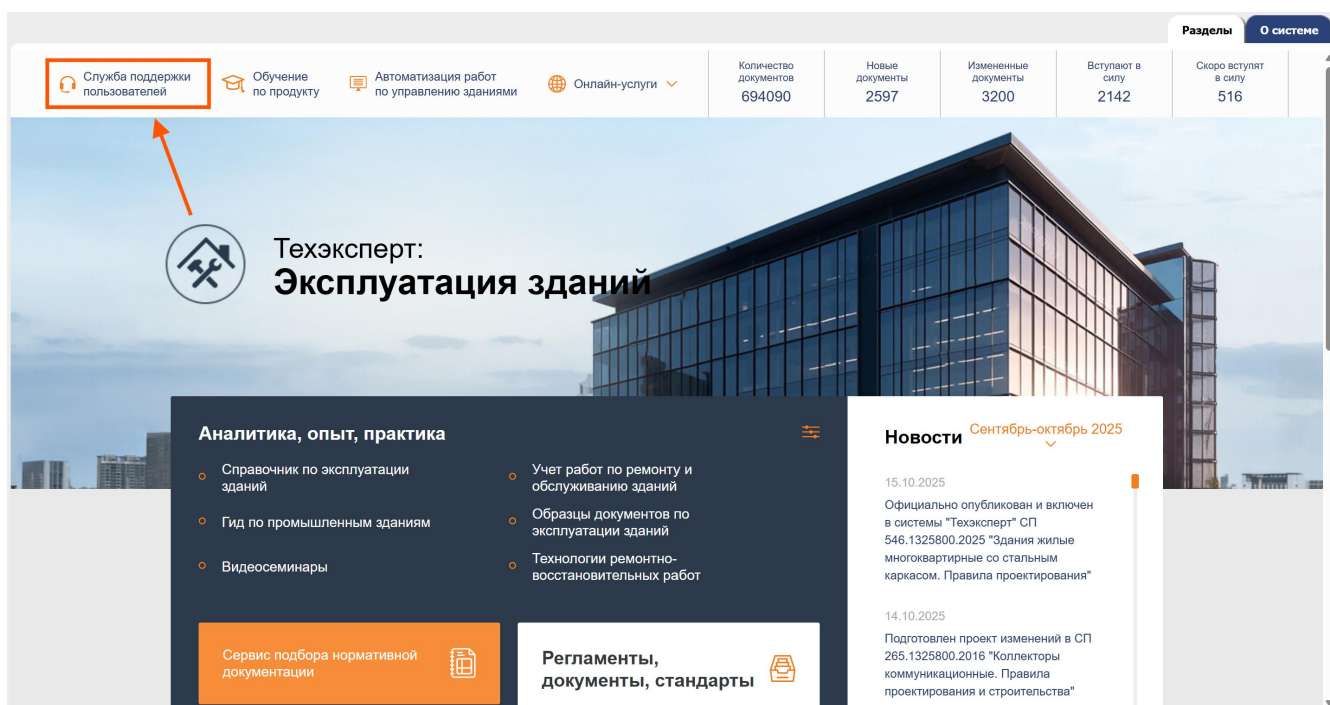
2. В действующих нормативных документах отсутствует прямой документ, определяющий расчет нормы часа на проведение планово-предупредительного ремонта технологического оборудования, сооружений, зданий.

При этом для расчета стоимости часа проведения планово-предупредительного ремонта технологического оборудования, сооружений и зданий можно использовать [Методику определения стоимости работ по подготовке проектной документации](#), утвержденную Приказом Минстроя России от 01.10.2021 № 707/пр.

#### Дополнительная экспертная помощь по теме:

1. Справочный материал [«Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений»](#).
2. Справочный материал [«Планирование процесса эксплуатации зданий \(сооружений\) и разработка планов-графиков»](#).

Больше консультаций экспертов — в разделе [«Вопросы и ответы»](#) на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». А также вы можете задать свой вопрос и получить развернутый квалифицированный ответ.



Все ссылки ведут на документы в системах [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#). Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка — вероятно, вы не являетесь пользователем одной из версий систем.

Воспользуйтесь пробным доступом.

